



M 1:1000

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

**A. PLANTEIL**



**B. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
"Sondergebiet" (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"  
**Nutzungsschablone:**  

GR	Höhe
3,85 ha	max. 2,50 m
a	

Grundfläche	maximale Höhe
	Bauweise
- Bauweise, Baugrenze**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
geplante Straßenverkehrsfläche  
geplante Zufahrt  
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzung: Sträucher
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Ausgleichsfläche A1
- Nachrichtliche Übernahmen**  
Bauverbotszone an der Kreisstraße AN 12: Abstand = 15,00 m  
Baubeschränkungszone an der Kreisstraße AN 12: Abstand = 30,00 m
- Hinweise**  
geplante Zaunanlage  
bestehende Grundstücksgrenzen  
Gemarkung - Flurstücksnummer  
Maßangabe in Metern



Die Stadt Wolframs-Eschenbach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737).

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 für das Sondergebiet "Solarpark Gerbersdorfer Weg" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).  
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:  
- im Nordwesten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142, Gmkg. Biederbach  
- im Nordosten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 155 (Teilfläche), Gmkg. Biederbach  
- im Südosten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 144, Gmkg. Biederbach  
- im Südwesten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 140 (Teilfläche), Gmkg. Biederbach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 143, Gmkg. Biederbach, Stadt Wolframs-Eschenbach.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 besteht aus:  
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 für das Sondergebiet „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom \_\_\_\_2020 mit A. Planenteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

**§ 3 Inkrafttreten**  
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 für das Sondergebiet „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Wolframs-Eschenbach, \_\_\_\_2020  
Michael Dorr, 1. Bürgermeister

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:  
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 3,85 ha. Diese darf nicht überschritten werden.  
2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 2,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
  - Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.  
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.  
3.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht in der Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße AN 12.
  - Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)  
4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.  
4.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
  - Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)  
5.1 Eine Einfriedigung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.  
5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

**B Grünordnerische Festsetzungen**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**  
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.  
1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 15. Mai durchzuführen, die 2. Mahd in der 1. Septemberhälfte. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
Alternativ kann die Fläche mit Schafen beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

**C Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**  
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.  
1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke und Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 143 (Teilfl.), Gmkg. Biederbach, St. Wolframs-Eschenbach ca. 7.347 m²  
Für die Pflanzung der Hecke sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von 0,8 m einzuhalten. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen.
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Artenliste          | Kornelkirsche           |
| Cornus mas          | Zweigfrügliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Pflaflentüchchen        |
| Euonymus europaeus  | Faulbaum                |
| Frangula alnus      | Liguster                |
| Ligustrum vulgare   | Heckenkirsche           |
| Lonicera xylosteum  | Schlehe                 |
| Prunus spinosa      | Kreuzdorn               |
| Rhamnus cathartica  | Feldrose                |
| Rosa arvensis       | Hundsrose               |
| Rosa canina         | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus nigra      | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum lantana    |                         |
- Mindestqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 100-125 cm
- Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

**D Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)**
- Maßnahmen zur Vermeidung**  
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.
  - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**  
Entsprechende Maßnahmen werden nach der saP ggf. ergänzt.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Brandschutz**  
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege**  
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone**  
Entlang der Kreisstraße AN 12 besteht eine Bauverbotszone von 15,0 m, an die sich die Baubeschränkungszone mit ebenfalls 15,0 m anschließt.
- Wasserwirtschaft**  
4.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.  
4.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Landwirtschaft**  
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
- Grenzabstand von Pflanzen**  
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat Wolframs-Eschenbach hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Als redaktionelle Änderung wurde in der Sitzung am \_\_\_\_2020 die Nummerierung des Bebauungsplanes geändert in vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ in der Fassung vom \_\_\_\_2020 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2020 bis einschließlich \_\_\_\_2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ in der Fassung vom \_\_\_\_2020 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2020 bis einschließlich \_\_\_\_2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ in der Fassung vom \_\_\_\_2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2020 bis einschließlich \_\_\_\_2020 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2020 bis einschließlich \_\_\_\_2020 öffentlich ausgelegt.

- Die Stadt Wolframs-Eschenbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Wolframs-Eschenbach, den \_\_\_\_2020  
Michael Dorr, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.  
Wolframs-Eschenbach, den \_\_\_\_2020  
Michael Dorr, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark Gerbersdorfer Weg“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am \_\_\_\_2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Wolframs-Eschenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Wolframs-Eschenbach, den \_\_\_\_2020  
Michael Dorr, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Stadt Wolframs-Eschenbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.13 für das Sondergebiet "Solarpark Gerbersdorfer Weg" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**- Vorentwurf -**

ohne Maßstab

Fassung vom 28.10.2020 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
	entw.	10/2020 Ddt
	grü.	10/2020 Eckert
	ggf.	10/2020 Hirtfelder

Vorhabensträger: **Sonnenhof Biederbach GmbH & Co. KG**  
Andreas Fichtner  
Biederbach 6, 91639 Wolframs-Eschenbach

Landkreis: **Ansbach**

Stadt Wolframs-Eschenbach, den \_\_\_\_2020

Unterschrift, Siegel

**HÄRTFELDER-IT GmbH**  
91650 Hochmengen, Ambacher Strasse 20  
Tel.: 09352909150 Fax: 09352909194  
91438 Bad Windsheim, Seb.-Altners-Str.6  
Tel.: 0934169989-0 Fax: 0934169989-8

HfB = 594 / 1359 (0,81m²)

Allplan 2017